

KONCEPCIJOS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Teritorijų planavimo dokumento rengimo bendroji informacija

Teritorijų planavimo dokumento numeris: K-VT-13-23-991

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: Teritorijos prie Džiaugsmo ir Versmių gatvių detaliojo plano žemės sklypo Antano Maceinos g. 23 (kadastro Nr. 0101/0157:2285) koregavimas (toliau – Detaliojo plano koregavimas)

Teritorijų planavimo dokumento rūšis/porūšis: Kompleksinis/Detalusis planas

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo: Vietovės

Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius

Teritorijų planavimo dokumento iniciatoriai: V. B., R. B.

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: MB Belvederio studija, įmonės kodas 305934592

Planuojama teritorija: Žemės sklypas, adresu Vilnius, Antano Maceinos g. 23 (kadastro Nr. 0101/0157:2285) (toliau – Žemės sklypas)

Planuojamos teritorijos plotas: 0,1885 ha

Nagrinėjama teritorija: teritorija, apribota Punios, Antano Maceinos ir Stasio Šalkausko gatvėmis, užstatyta (urbanizuota) teritorija šiaurinėje dalyje

Nagrinėjamos teritorijos plotas: ~ 1,1 ha

2. Teritorijų planavimo dokumento tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslai ir uždaviniai: Padalyti sklypą, nustatyti naujų žemės sklypų ribas ir plotus bei naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (toliau – Bendrasis planas).

Papildomi planavimo uždaviniai: Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, išlaikyti kvartalo identitetą, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

Papildomi reglamentai: susisiekiama komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas, servitūtų poreikis.

3. Planavimo pagrindas

- Iniciatoriaus prašymas;
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-10-10 įsakymas „Dėl leidimo rengti teritorijos prie Džiaugsmo ir Versmių gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimą žemės sklype Antano Maceinos g. 23 (kadastro Nr. 0101/0157:2285)“ Nr. A30-2307/23;
- Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti;
- Teritorijai galiojantys kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentai;
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normos;
- Institucijų išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

4. Teritorijų planavimo dokumento rengimo, viešinimo procedūrų tvarka

- Detaliojo planavimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis etapai;
- Tyrimai ir galimybių studijos: neatliekamos;
- Detaliojo plano koncepcijos rengimas: rengiama, nustatant alternatyvius sprendinius;
- Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nereikalingas;
- Sprendinių nepriklausomas ekspertinis vertinimas: nereikalingas;
- Detaliojo plano koregavimas viešinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimo Nr. 1079 „Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų“.

5. Sprendinių strateginis pasekmių aplinkai vertinimas

- Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo“ nuostatomis Detaliojo plano koregavimui strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros netaikomos;

- Pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo reikalavimus, planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijose numatoma veikla nepatenka į planuojamos ūkinės veiklos, kurios poveikis aplinkai privalo būti vertinamas, rūšių sąrašą, bei planuojamos ūkinės veiklos, kuriai turi būti atliekama atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo, rūšių sąrašą, todėl rengiant Detaliojo plano koregavimą, planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros netaikomos.

6. Planuojamai teritorijai galiojantys teritorijų planavimo dokumentai

6.1. Teritorijos tarp Džiaugsmo ir Versmių gatvių detaliojo plano (registro Nr. T00054378) sprendiniai, 2008-12-03 patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-742 (toliau – Detalusis planas)

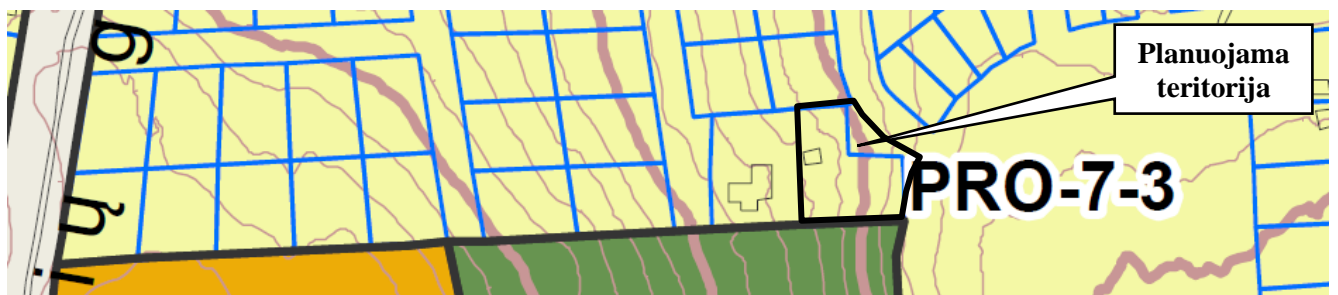


1 pav. Ištrauka iš Detaliojo plano pagrindinio brėžinio

Vadovaujantis Detaliojo plano sprendiniais Planuojamos teritorijos Žemės sklypui yra nustatyti šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: Plotas – 1885 m²; Paskirtis – kita; Naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos (indeksas G); Naudojimo pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (indeksas G1); Statinio aukštų skaičius – iki 3 aukštų; Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – iki 11 m; Užstatymo tankis – iki 20 %; Užstatymo intensyvumas – iki 0,4; Užstatymo riba – ne arčiau 4 metrų nuo sklypo ribos.

Detaliojo plano koregavimu tikslinami Detaliojo plano sprendiniai, nustatyti Žemės sklypui.

6.2. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro Nr. T00086338) sprendiniai, 2021-06-02 patvirtinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-972



2 pav. Ištrauka iš Bendrojo plano pagrindinio brėžinio

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais Žemės sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną Nr. PRO-7-3 ir jam taikomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: Funkcinės zonos Nr. – PRO-7-3; Funkcinės zonos pavadinimas – mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona; Teritorijos naudojimo tipas – GV;GM;PA;SI; Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; Žemės naudojimo būdas – G1;K;V;R;B;I2;E; Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius – 3; Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 12 m; Užstatymo tipas – vd; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 0.4; Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40; Mažiausias sklypo plotas naujai statybai – 400; Didžiausias būstų skaičius sklype – 2; Didžiausia nelaidžių dangų ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės – 40%; Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 500 m². Tekstinis reglamentas Nr. 39 – Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto

(Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų; Teritorijos įgyvendinimo prioritetas – 2; Infrastruktūros plėtros įmokos zona – 11; Infrastruktūros eksploatavimo tarifo zona – 2.

Detaliojo plano koregavimu Žemės sklypui numatomi naudojimo reglamentai vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais.

7. Principiniai planuojamos teritorijos vystymo sprendiniai

Detaliojo plano koregavimu Planuojamoje teritorijoje esantis Žemės sklypas padalijamas į du naujai formuojamus žemės sklypus, nustatomos naujų žemės sklypų ribos, plotai bei naudojimo reglamentai atsižvelgiant į Bendrojo plano sprendinius, esamą Nagrinėjamos teritorijos urbanistinę struktūrą, kvartalo identitetą. Detaliojo plano koregavimu Planuojama teritorija numatoma aprūpinti inžineriniais tinklais bei užtikrinami privažiavimai. Vadovaujantis Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti parengti du Detaliojo plano koregavimo koncepcijos (toliau - Koncepcija) sprendinių variantai – Nr. 1 ir Nr. 2. Koncepcijos sprendinių variantai skiriasi statinių statybos zonomis ir ribomis, bei projektuojamų žemės sklypų ribomis ir plotais.

7.1. Formuojamų žemės sklypų plotai, paskirtis ir būdas

Koncepcijos sprendiniais Žemės sklypas dalinamas į du atskirus žemės sklypus: Nr. 1, 2. Projektuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami ir nustatyti pagal jau esamą Žemės sklypo naudojimo paskirtį ir būdą bei Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, t.y. numatomi kitos paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypai.

Koncepcijos sprendiniais projektuojami žemės sklypai formuojami vadovaujantis gretimų žemės sklypų plotine struktūra bei atlikta „Sklypų didžių analize“. Kadangi Nagrinėjamos teritorijos ribose didžioji dalis žemės sklypų yra apie 9 arų ploto, tad Planuojamoje teritorijoje naujai projektuojami žemės sklypai taip pat formuojami artimos plotinės struktūros.

Koncepcijos sprendinių varianto Nr. 1 projektuojamų žemės sklypų:

Nr. 1: plotas 0,0919 ha (919 m²), Kita paskirtis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas;

Nr. 2: plotas 0,0966 ha (966 m²), Kita paskirtis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas.

Koncepcijos sprendinių varianto Nr. 2 projektuojamų žemės sklypų:

Nr. 1: plotas 0,0852 ha (852 m²), Kita paskirtis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas;

Nr. 2: plotas 1,033 ha (1033 m²), Kita paskirtis – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdas.

7.2. Užstatymo tipas

Pagal Bendrojo plano sprendinius projektuojamiems žemės sklypams numatomas vd (vienbutis ir dvibutis) užstatymo tipas – „ekstensyvus gyvenamųjų teritorijų užstatymas, kai 1-3 aukštų vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais statomi atskirame žemės sklype. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais.“

7.3. Statinių statybos riba, zona ir linija

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymą: „**Statybos riba** – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima“; „**Statybos zona** – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys“; „**Statybos linija** – linija, su kuria turi sutapti pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalies gatvės fasado projekcija, neįskaitant balkonų, erkerių, karnizų ir kitų fasado elementų“.

Koncepcijos sprendiniais statybos linija nenustatoma. Projektuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir riba planuojama atsižvelgiant į Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedą. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklypuose taip, kad nebūtų pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Koncepcijos sprendinių variantu Nr. 1 statinių statybos zona ir riba projektuojamam žemės sklypui Nr. 1 planuojama 3 m atstumu nuo vakarinės (tarp posūkio taškų 17-19), šiaurinės (tarp posūkio taškų 19-1) ir šiaurės rytinės (tarp posūkio taškų 1-7) ribos, o ties pietine (tarp posūkio taškų 21-17) ir pietrytine (tarp posūkio taškų 7-21) riba statinių statybos zona ir riba numatoma iki žemės sklypo ribos, numatant galimybę projektuoti sublokuotus (suporintus) pastatus su besiribojančio žemės sklypo Nr. 2 pastatais. Statybos zona ir riba projektuojamam žemės sklypui Nr. 2 planuojama 3 m atstumu nuo vakarinės (tarp posūkio taškų 16-17), pietinės (tarp posūkio taškų 15-16) ir rytinės (tarp posūkio taškų 7-15) ribos, o ties šiaurine (tarp posūkio taškų 7-17) riba statinių statybos zona ir riba numatoma iki žemės sklypo ribos, numatant galimybę projektuoti sublokuotus (suporintus) pastatus su besiribojančio žemės sklypo Nr. 1 pastatais.

Koncepcijos sprendinių variantu Nr. 2 statinių statybos zona ir riba planuojama 3 m atstumu nuo projektuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 visų ribų, taip pat ir nuo bendros projektuojamų žemės sklypų ribos.

Projektuojamos statinių statybos zonos ir ribos pateiktos Koncepcijos sprendinių brėžiniuose.

7.4. Užstatymo tankis

Vadovaujantis Detaliojo plano sprendiniais, gretimuose žemės sklypuose, kurių plotas apie 900 m², numatytas užstatymo tankis – 30%, o pagal Bendrojo plano sprendinius aplinkinė teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną Nr. PRO-7-3, kuriai numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis – 40%. Koncepcijos sprendiniais visiems projektuojamiems žemės sklypams numatomas leidžiamasis užstatymo tankis $\leq 30\%$, kuris neviršija Detaliojo plano gretimuose žemės sklypuose numatyto užstatymo tankio bei yra mažesnis nei Bendrojo plano numatytas didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis.

7.5. Želdiniai

Palei Planuojamos teritorijos vakarinę, pietinę ir rytinę ribas auga želdiniai – krūmai ir medžiai. Žemės sklype vyrauja beržai, kurie nepriskirtini saugotiniams želdiniams pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 patvirtintus „Kriterijus, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugomiems želdiniams“. Bendra želdinių būklė yra gera. Koncepcijos sprendiniais projektuojamuose žemės sklypuose esantys krūmai ir medžiai išlieka. Želdinių tvarkymo priemonės bei šalinami medžiai ir krūmai tikslinami techninio projekto rengimo metu, įvertinus jų būklę.

Visi įrengiami želdiniai Detalaus plano koregavimo ribose svarbūs kaip estetinę, sanitarinę, apsaugos nuo triukšmo ir išmetamų oro teršalų, mikroklimato reguliavimo funkcijas atliekantys gamtos elementai. Želdiniai projektuojamuose žemės sklypuose formuojami pagal individualius žemės sklypų savininko poreikius, o siekiant sumažinti triukšmą ir gerinti kitas sanitarines sąlygas, siūlomos suformuoti želdinių eilės palei Stasio Šalkausio, Kuodiškų ir Antano Maceinos gatves projektuojamų žemės sklypų ribose, nepažeidžiant gatvės važiuojamosios dalies apžvelgiamumo reikalavimų.

Projektuojamiems žemės sklypams taikomi Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymo Nr. D1-694 „Dėl viešųjų Atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu“ nustatyti priklausomųjų želdynų plotų reikalavimai. Koncepcijos sprendiniais mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso projektuojamo žemės sklypo ploto – ne mažiau kaip 25%.

Pagal Nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašą žemės sklypas Kad. Nr. 0101/0157:2229 yra 1,3380 ha ploto, bei kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, o naudojimo būdas – bendrojo naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos. Atsižvelgiant į išdėstytą informaciją, Nagrinėjamos ir gretimų teritorijų želdynų ir žaliųjų jungčių poreikis yra užtikrintas.

7.6. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis Planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

Aerodromų apsaugos zonos. Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną (zona „E“), todėl Koncepcijos sprendinių variantais Nr. 1 ir Nr. 2 visiems projektuojamiems žemės sklypams nustatomos Aerodromo apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojamoje teritorijoje naujai statomų arba rekonstruojamų

statinių, kartu su visais ant jų sumontuotais įrenginiais, absoliutus aukštis (altitudė) turi neviršyti 226 metrų.

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos teikiamais duomenimis, Planuojamos teritorijos šiaurinė dalis patenka į Vilniaus (Sereikiškių) (vandenvietės kodas - 144), Pavilnio (vandenvietės kodas - 149), Vilniaus (Puškorių) (vandenvietės kodas - 151), Vilniaus (Tupatiškių) (vandenvietės kodas - 154) vandenviečių apsaugos zonų teritoriją, todėl Konceptijos sprendinių variantais Nr. 1 ir Nr. 2 projektuojamiems žemės sklypams Nr. 1 nustatomos Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Minėtuose sklypuose vykdant urbanizaciją taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatos.

7.7. Numatomi teritorijos naudojimo reglamentai projektuojamiems žemės sklypams

Konceptijos sprendinių varianto Nr. 1 sprendiniai

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Plotas – 919 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;

Žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m;

Leidžiamoji pastatų altitudė – ≤ 218,00 m;

Leidžiamasis užstatymo tankis – ≤ 30 %;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – ≤ 0,4;

Užstatymo tipas – vd;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – ≥ 25 %;

Statinių aukštų skaičius – ≤ 3 aukštų;

Statinių paskirtys – Vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio negyvenamaisiais pastatais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Servitutai: nesiūlomi nustatyti servitutai.

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Plotas – 966 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;

Žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m;

Leidžiamoji pastatų altitudė – ≤ 218,00 m;

Leidžiamasis užstatymo tankis – ≤ 30 %;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – ≤ 0,4;

Užstatymo tipas – vd;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – ≥ 25 %;

Statinių aukštų skaičius – ≤ 3 aukštų;

Statinių paskirtys – Vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio negyvenamaisiais pastatais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Servitutai: nesiūlomi nustatyti servitutai.

Koncepcijos sprendinių varianto Nr. 2 sprendiniai

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 1:

Plotas – 852 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;

Žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m;

Leidžiamoji pastatų altitudė – $\leq 218,00$ m;

Leidžiamasis užstatymo tankis – ≤ 30 %;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas – vd;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – ≥ 25 %;

Statinių aukštų skaičius – ≤ 3 aukštų;

Statinių paskirtys – Vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio negyvenamaisiais pastatais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Servitutai: nesiūlomi nustatyti servitutai.

Projektuojamas žemės sklypas Nr. 2:

Plotas – 1033 m²;

Teritorijos naudojimo tipas – Gyvenamoji teritorija (GV);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Kita;

Žemės naudojimo būdai – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – ≤ 12 m;

Leidžiamoji pastatų altitudė – $\leq 218,00$ m;

Leidžiamasis užstatymo tankis – ≤ 30 %;

Leidžiamasis užstatymo intensyvumas – $\leq 0,4$;

Užstatymo tipas – vd;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijos dalys – ≥ 25 %;

Statinių aukštų skaičius – ≤ 3 aukštų;

Statinių paskirtys – Vienbučiai ar dvibučiai gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio negyvenamaisiais pastatais.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Servitutai: nesiūlomi nustatyti servitutai.

7.8. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijose nėra nutiestų centralizuotų tinklų (vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujų tinklų). Šioje teritorijoje nėra ryšio linijų, melioracijos bei kitų inžinerinių įrenginių. Palei Žemės sklypo pietrytinę ribą Kuodiškių gatvės raudonųjų linijų teritorijoje nutiesta požeminė elektros linija ir įrengta elektros apskaitos spinta.

Detaliojo plano sprendiniais buvo suprojektuoti vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, dujotiekio, elektros tinklai, ryšio linijos bei gaisriniai hidrantai.

Atsižvelgiant į teritorijai Detalioju planu suprojektuotus tinklus Koncepcijos sprendiniais numatoma prisijungti prie anksčiau suprojektuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Planuojamos teritorijų ribose būsimų pastatų šildymas galimas pasirinktinai dujomis, elektra, geotermine energija, saulės energija, šilumos siurbliu oras-vanduo bei kt.

Naujų inžinerinių tinklų statyba ir projektavimas vykdomas suderinus ir gavus projektavimo sąlygas iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių ar institucijų. Visų inžinerinių tinklų prijungimo, projektavimo reikalavimus ir sąlygas nustato inžinerinius tinklus eksploatuojančios institucijos statinio projekto rengimo metu.

Esami inžineriniai tinklai ir jų koridoriai pavaizduoti Konceptijos sprendinių brėžiniuose. Nauji inžineriniai tinklai ir jų apsaugos zonos nustatomos statinių projektų rengimo metu ir Nekilnojamojo turto registre registruojamos vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nustatyta tvarka.

7.9. Susisiekimo sistema

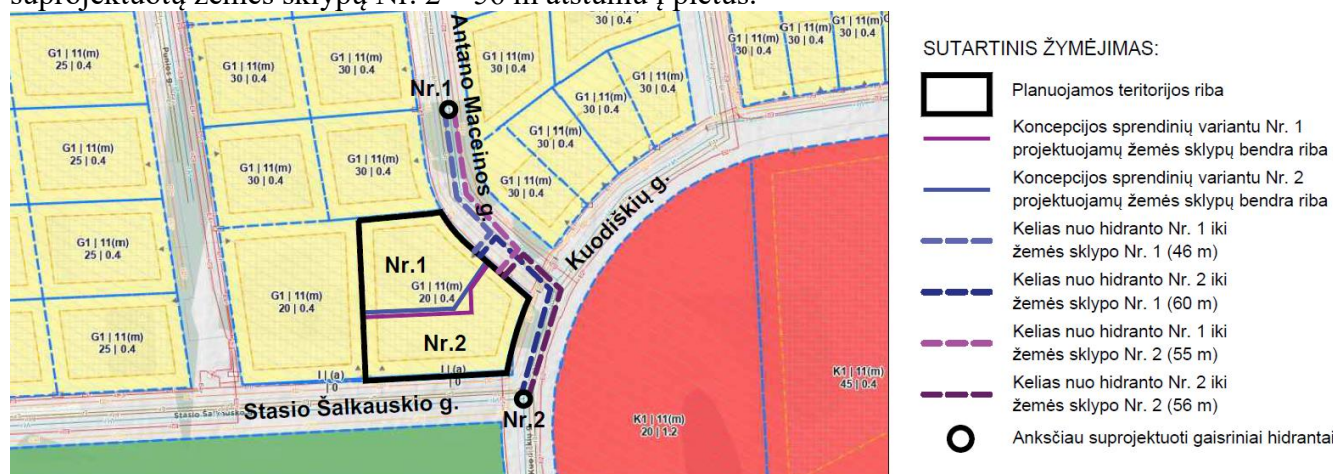
Planuojamoje teritorijoje esantis Žemės sklypas šiaurės rytinėje dalyje ribojasi su D kategorijos Antano Maceinos gatve, pietrytinėje dalyje – su D kategorijos Kuodiškių gatve, o pietinėje dalyje su sklypu Kad. Nr. 0101/0157:1200, kuris patenka į D kategorijos Stasio Šalkausko gatvės raudonųjų linijų teritoriją. Minėtų gatvių antžeminės dangos ties Žemės sklypu nėra įrengtos. Esamos suplanuotos gatvių raudonųjų linijų teritorijos užtikrina galimybę jose įrengti inžinerinius tinklus bei gatvės elementus: važiuojamosios dalies eismo juostas, gatvių eksploatavimo juostas, šonines skiriamąsias juostas (jose įrengiami želdynai, apšvietimas, eismo reguliavimo įrenginiai, tvorelės), pėsčiųjų ir dviračių takus, atitinkančius STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Konceptijos sprendinių variantais Nr. 1 ir Nr. 2 įvažiavimai į visus projektuojamus žemės sklypus numatyti iš Antano Maceinos gatvės. Įvažiavimo vietos į projektuojamus žemės sklypus tikslinamos techninio projekto rengimo metu ir projektuojamos pagal išduotas susisiekimo komunikacijų įrengimo sąlygas.

7.10. Gaisrinė sauga

Rengiant Detaliojo plano koregavimo koncepciją vadovaujama Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-3 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“.

Išoriniam gaisro gesinimui numatomi naudoti Detaliojo plano sprendiniais numatyti du artimiausi gaisriniai hydrantai. Gaisrinis hydrantas Nr. 1 yra Antano Maceinos gatvėje bei nutolęs nuo Konceptijos sprendiniais suprojektuotų žemės sklypų Nr. 1 – 46 m atstumu į šiaurę, o nuo Konceptijos sprendiniais suprojektuotų žemės sklypų Nr. 2 – 55 m atstumu į šiaurę. Gaisrinis hydrantas Nr. 2 yra Kuodiškių ir Stasio Šalkausko gatvių sankryžoje bei nutolęs nuo Konceptijos sprendiniais suprojektuotų žemės sklypų Nr. 1 – 60 m atstumu į pietus, o nuo Konceptijos sprendiniais suprojektuotų žemės sklypų Nr. 2 – 56 m atstumu į pietus.



3 pav. Gaisro gesinimo schema

Rengiant statinio techninį projektą turi būti užtikrintos ir įgyvendintos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Esami priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padaliniai esantys arčiausiai nagrinėjamos teritorijos – Vilniaus miesto priešgaisrinė gelbėjimo tarnybos 4-oji komanda, adresu Pergalės g. 31, Vilnius, ir nutolusi nuo projektuojamų žemės sklypų apie 3,2 km atstumu. Atvykimo laikas nuo 7 min.

Rengiant statinių techninius projektus ugniai atsparumo laipsnis ir atstumai tarp pastatų turi būti projektuojami laikantis galiojančių gaisrinės saugos ir kitų normatyvinių dokumentų reikalavimų. Projektuojamuose žemės sklypuose numatant statyti pastatus/statinius turi būti įvertinti atstumai iki aplinkiniuose sklypuose esamo užstatymo, vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo

departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais „Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais“.

7.11. Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, kuri nepatenka į ūkinės komercinės veiklos rūšių, kurioms įrengiamos sanitarinės apsaugos zonos, sąrašus bei nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo IV skyriaus pirmo skirsnio nuostatomis.

Projektuojami statiniai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypuose nepriskiriami prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarijų likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Aprūpinimas vandeniu ir buitinių nuotekų tvarkymas

Planuojamoje teritorijoje numatoma prisijungti prie Detaliuoju planu suprojektuotų centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo tinklų.

Triukšmas

Vadovaujantis Lietuvos higienos normomis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ triukšmo lygis gyvenamuosiuose pastatuose negali viršyti numatytų verčių.

Oro tarša

Oro taršos koncentracija negali viršyti nustatytų aplinkos oro užterštumo normų vadovaujantis „Aplinkos oro užterštumo sieros dioksido, azoto dioksido, azoto oksidais, benzenu, anglies monoksidu, švinu, kietosiomis dalelėmis ir ozonu normomis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymu Nr. 591/640.

Planuojama veikla neskleis dalelių, galinčių sukelti neigiamą poveikį aplinkai ar žmonių sveikatai. Projektuojamuose žemės sklypuose oro taršą skleidžiantys objektai neplanuojami.

Atliekų tvarkymas

Atliekų tvarkymo sprendiniai pateikti Konceptijos sprendinių brėžiniuose. Atliekos turi būti tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu bei Vilniaus miesto atliekų tvarkymo taisyklėmis. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217. Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas. Statybos proceso metu statybinės atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos vadovaujantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006-12-29 įsakymu Nr. D1-637.

Elektromagnetinis laukas

Nei Planuojamojoje teritorijoje nei šalia jos, radiotechninių objektų, galinčių daryti neigiamą įtaką sveikatai, nėra. Projektuojami žemės sklypai nepatenka į radiotechninių objektų skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės sanitarines apsaugos ir ribinio užstatymo zonas. Projektuojamuose žemės sklypuose elektromagnetinio lauko intensyvumas privalo atitikti norminius reikalavimus. Elektromagnetinio lauko intensyvumas negali viršyti HN 80:2015 „Elektromagnetinis laukas gyvenamojoje aplinkoje. Parametrų normuojamos vertės ir matavimo reikalavimai 10 khz–300 ghz radijo dažnių juostoje“ nustatytų maksimalių verčių.

Insoliacija

Projektuojamuose žemės sklypuose numatomiems objektams turi būti užtikrinamos natūralaus apšvietimo sąlygos.

Projektuojant statinius turi būti vadovujamasi STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ ir Lietuvos higienos norma HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai.“

Rengiant statinių techninius projektus būtina tiksliai įvertinti normatyvinę projektuojamų pastatų insoliaciją, bei užtikrinti patalpų natūralaus apšvietimo reikalavimus.

7.12. Poveikis aplinkai ir kraštovaizdis

Projektuojamuose žemės sklypuose priklausomųjų želdynų plotai numatomi ne mažiau kaip 25%. Naujai sodinami želdiniai gali būti planuojami ir derinami techninio projekto rengimo metu.

Planuojamoje teritorijoje svarbių ar būdingų kraštovaizdžio ypatybių, kurios būtų atsiradusios dėl natūralių gamtinių procesų ar būtų įtakotos žmonių veiklos, nėra. Sklypuose nėra saugotinių medžių ir krūmų. Įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo sprendinius (pastačius gyvenamuosius namus, sutvarkius gerbuvį) būtų sukurta harmoninga gamtinė ir kultūrinė aplinka (teritorija), turinti visas savybes ir sąlygas sukurti visavertį fizinį bei dvasinį poilsį, gausiai apželdintą ir sutvarkytą. Įgyvendinus Detaliojo plano koregavimo sprendinius kraštovaizdžio kokybė nepablogės.

Esamas planuojamos teritorijos užstatymas tankinamas, siekiant racionaliau išnaudoti esančius plotus. Teritorija vertinama kaip mažai jautri antropogeniniam poveikiui ir tinkama planuojamai gyvenamajai statybai.

Projektuojamuose žemės sklypuose nėra numatyta veikla, kurią vykdant būtų pažeisti aplinkos taršos ir higienos reikalavimai. Statinių, teršiančių aplinką, statyba neplanuojama.

Naujas užstatymas įkomponuojamas erdvėje taikant atitinkamą užstatymo intensyvumą ir tankumą, ribojant aukštumą, nusakant statybos vietą ir funkciją. Apibendrinant Konceptijos sprendinius galima teigti, kad juos įgyvendinus bus kokybiškai pagerinta nagrinėjama teritorija bei jos aplinka. Vykdant visus projekte inžinerinei įrangai keliamus reikalavimus, išsaugant ir ryškiai nekeičiant reljefo, formuojant želdynus, sprendinių poveikis gamtosauginiu požiūriu nežymus.

Norint užtikrinti gerą objekto funkcionavimą ir išvengti erozijos pasekmių statybos ir eksploatacijos laikotarpiu, būtina tinkamai paruošti statybinių medžiagų ir atliekų saugojimo aikšteles, paruošti technikos aptarnavimo zonas.

Atliekant žemės kasybos darbus, būtina išsaugoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį. Pastatus projektuoti kiekvienam sklypui individualiai, pritaikant prie esamo reljefo aukščio.

Vykdant visus projekte keliamus reikalavimus teritorijos tvarkymo režimui, t.y. pastatų aukštumui, tūriui, užstatymo tankiui, statybos vietai bei pastatų funkcijai, projekto sprendiniai bus palankūs bei naudingi nagrinėjamos teritorijos apylinkių urbanistinei raidai.

7.13. Pastabos

- Planuojamos teritorijos riba sutampa su esamo Žemės sklypo riba;
- Projektuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas nustatyti pagal jau esamą naudojimo paskirtį ir būdą bei žemės naudojimo būdų turinio aprašą;
- Teritorijos naudojimo reglamentai numatomi pagal Bendrojo plano sprendinius, galiojančius teisės aktus bei normas;
- Statybos linija nenustatoma;
- Detaliojo plano koncepcijų sprendiniais projektuojamuose žemės sklypuose statybos zona ir riba planuojama atsižvelgiant į Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 8 priedą ir STR 1.05.01:2017;
- Didžiausias leistinas būstų skaičius projektuojamuose žemės sklypuose - 2 vienetai;
- Numatomos preliminarios įvažiavimo vietos į projektuojamus žemės sklypus;
- Koncepcijai rengti naudoti VI „Registrų centras“ duomenų bazės sklypų kadastro duomenys, teritorijų planavimo dokumentų registro duomenų bazė; Vilniaus miesto interaktyvaus žemėlapiu duomenys; Lietuvos erdvinės informacijos portalo „geoportal“ duomenys.
- Projektui rengti naudota skaitmeninė topografinė nuotrauka M1:500 (Valstybinėje LKS-94 koordinacijų sistemoje), kuriai suteiktas Nr. TIIS1-20240710-043206.